
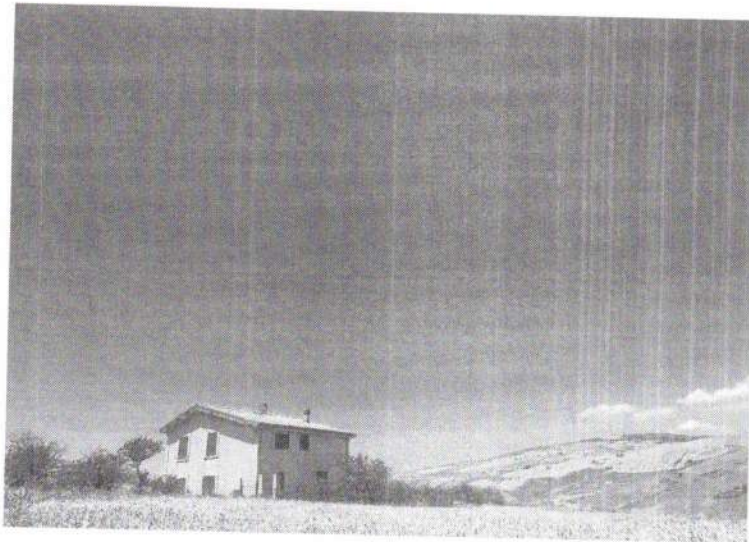


TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Civile

Ill.mo G.E.I. D.ssa CONCITA CULTRERA - E.I. - R.G. 247/2024

CREDITORE PROCEDENTE: Soc. 
contro
DEBITORI:omossis.....

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.
Dott. Agr. SALVATORE MAZZONELLO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

In data 3 ottobre 2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Agr. Salvatore Mazzone, con studio in Noto (SR) alla via Cavour n.146, iscritto al n.262 dell'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siracusa, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al R.G. n.247/2024 promossa dalla Soc. [REDACTED] nella in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED] omissis....., rappresentata e difesa dall'Avv. Giorgio Giampiccolo del Foro di Ragusa, contro [REDACTED], invitandomi a prestare giuramento di rito tramite deposito telematico, poi effettivamente eseguito giorno 16 ottobre 2024, disponendo quanto segue:

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;



- trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;
 - VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni caso, la verifica di fine della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
 - VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
 - VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
 - il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadro e il valore complessivo;
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
 - IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
 - X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;



- copia dell'attestazione diprestazioneenergetica o dicertificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Operazioni preliminari

Lo scrivente, innanzitutto, ha acquisito mappe e visure catastali confrontandole con la relazione notarile agli atti, come radatta il 10 settembre 2024 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini, riscontrando la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

Dopodiché, ha avviato l'iter per acquisire presso i vari uffici di competenza tutta la documentazione di rito utile alla definizione e stima dei beni oggetto di procedura. Nel dettaglio, per ogni immobile sono state acquisite al SISTER del portale dell'Agenzia dell'Entrate visura storica catastale, estratto di mappa aggiornato e planimetria catastale laddove si è in presenza di fabbricati; atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Siracusa, presso lo studio del Notaio Angelo Lazzara in Noto, presso lo studio del Notaio Roberta Prado in Pachino e presso lo studio del Notaio Filippo Morello in Rosolini; certificato della destinazione urbanistica e pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino e del Comune di Portopalo di Capo Passero; concessioni pozzi per uso presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa - Sezione Acquee.

Svolgimento operazioni peritali

Dovendo svolgere l'Avvocato Sandro Radino, nominato dal G.E.I. custode, un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U., previa comunicazione a mezzo pec, giorno 28.10.2024, alle ore 15.30, lo ha accompagnato sui luoghi potendogli illustrare, carte alla mano, l'esatta ubicazione degli stessi grazie anche alla collaborazione degli esecutati, presenti. Il tutto come da verbale redatto e depositata dal custode. Ma, in quella circostanza, trattandosi di un compendio abbastanza corposo, distribuito su più comuni, il tempo a disposizione affinché il C.T.U. potesse completare le operazioni peritali di stima risultava insufficiente.

Nel frattempo, per via del sovraccarico di impegni professionali, con istanza depositata il 17 marzo 2025, il sottoscritto chiedeva all'Ill.mo G.E. D.ssa Concita Cultrera, proroga del



termine per il deposito perizia che, ringraziatamente gli veniva concesso con avviso del 18.3.2025. Di conseguenza, contattando per le vie brevi lo stessoomossis....., esecutato, il quale prima di acconsentire alla ripresa delle operazioni peritali si confrontava con il proprio legale, l'Avvocato Cesare Grasso in Siracusa, poteva recarsi nuovamente sui luoghi di causa. Il giorno 31 luglio 2025, alle ore 10.00, presso la casa di Pachino in Via De Gaspari 65 ad attenderlo c'erano la S.raomossis....., moglie diomossis..... in regime di comunione dei beni, anch'essa esecutata per i cespiti di cui entrambi sono comproprietari e la figliaomossis..... Entrambe hanno collaborato serenamente.

Succeivamente, ci si è recati in C.da Pipitona di Portopalo di Capo Passero ove insistono i fondi rustici, anch'essi oggetto di stima immobili, dove ad attenderci c'eraomossis....., mostrando massima disponibilità

Identificazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono elencati nella tabella infra riportata, come chiaramente identificati presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa:

comune	foglio	p.lla	sub	qualità	Categoria	classe	consistenza	superficie (Ha)	proprietà
Pachino	14	676	3		A/3	3	6,5 vani		Cammisuli Giorgio
Pachino	14	676	4		C/6	3	20 mq		
Portopalo C.P.	41	227		seminativo		4		00.12.80	
Portopalo C.P.	41	920		seminativo		5		00.06.88	
Portopalo C.P.	41	1061		seminativo		4		00.84.96	
Portopalo C.P.	41	1412			C/2	2	137 mq		
Portopalo C.P.	41	93		seminativo		4		00.80.60	
Portopalo C.P.	41	238		seminativo		4		00.83.52	
Portopalo C.P.	41	67		seminativo		4		00.51.00	
Portopalo C.P.	41	1289		seminativo		4		00.38.79	
Portopalo C.P.	41	422		seminativo		4		00.26.50	Cammisuli Giorgio e Alecci Sebastiana
Portopalo C.P.	41	1175	1		A/4	2	4,5 vani		
Portopalo C.P.	41	1175	2		C/6	2	54 mq		
Portopalo C.P.	41	423		seminativo		4		00.55.79	

- l'abitazione con garage annesso in Pachino al Foglio 676 sub 1 e 2, confina a Nord con la Via Alfredo Cappellini, dalla quale si ha accesso dal garage comunicante con l'abitazione, ad Est col mappale 1550 e a Sud con mappale 677 ad Ovest con la via Alcide De Gasperi con accesso all'abitazione dal civico 65;

- l'appezzamento di terreno in C.da Pipitona, Tenere di Portopalo di Capo Passero, al Foglio 41 e p.lle 67, 93, 238, 1289 e 1412, al cui interno insite un fabbricato rurale fatiscente, serre per pomodoro e terreno scapolo confina a Nord con stradella che alla destra conduce alla strada interpodereale Rinazzi-Pipitona, a Est con i mappali 1090, 420, 645, 1155, a Sud con stradella interpodereale Pipitona-Guradiani, ad Ovest con i mappali 1288, 1339, 1109 e 919;

- l'appezzamento di terreno in C.da Pipitona, Tenere di Portopalo di Capo Passero, al Foglio 41 e p.lle 227, 920 e 1061, al cui interno insistono fondamentalmente serre per pomodoro e una piccola porzione di terreno scapolo confina a Nord con i mappali 557 e 1369, a Est con i mappali 969 e 1109, a Sud con i mappali 1226, 1064, 1062 e 1140;



Formazione dei lotti

Dall'attenta esamina del compendio immobiliare pignorato, considerate le singole peculiarità, come ubicazione, tipologia, conformazione e destinazione d'uso, lo scrivente C.T.U è giunto alla determinazione di costituire n.2 lotti.

Lotto 1

Può considerarsi un lotto di vendita distinto, dal momento che è costituito dall'abitazione principale, con annesso garage interno, ove risiedono gli esecutati e familiari al seguito, posta a Pachino in via Alcide De Gaspari 65.



Descrizione dell'immobile

Il cespite oggetto presente procedura esecutiva consiste di un immobile residenziale di tipo economico, allibrato in catasto alla categoria A/4, abitazioni di tipo economico, cioè unità immobiliari con standard abitativi ordinari, finiture di qualità media e caratteristiche costruttive semplici e funzionali, rispecchiando fedelmente quanto dallo scrivente riscontrato in sede di operazioni peritali.



Lo stesso è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- a) al foglio 14, p.lla 676 sub 3 (Piano T), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 168 mq, rendita € 402,84;
- b) al foglio 14, p.lla 676 sub 4 (Piano T), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 73,34.

L'immobile è posto all'incrocio della Via Alcide De Gaspari con la Via Cappellini; l'accesso avviene dal civico di Alcide De Gaspari 65 (foto 1), ma anche dalla Via Cappellini tramite il garage comunicante internamente all'abitazione (foto 2). Coordinate G.P.S. medie: 36° 71' 61.99" N e 15° 08' 22.53" E

Di fatto, l'abitazione risulta essere distribuita su due livelli, piano terra e piano primo. Strutturalmente è realizzata in muratura portante in elevazione costituita da blocchi in tufo e malta cementizia, con fondazione a trincea e solai in latero-cementizio gettati in opera.

L'altezza dell'intradosso al piano terra è pari a m 3,73, quella al piano primo a m 3,30. I pavimenti sono in maiolica. Esternamente l'immobile si presenta con intonaco finito e tinteggiato con idropittura; i divisori, laddove non sono portanti risultano realizzati in laterizio; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato pre-verniciato e dotati di vetro camera; la pavimentazione è realizzata con piastrelle tradizionali in maiolica; gli impianti, elettrico ed idrico, risultano della tipologia sotto traccia; i servizi WC presentano finiture discrete e lo stato conservativo/manutentivo dell'immobile è buono, eccezion fatta per alcune zone che mostrano evidenti chiazze di muffa dovute ad infiltrazioni di umidità, soprattutto ai vani del piano primo.

Varcando l'accesso da Via De Gasperi 65 ci si trova nel vano disimpegno/ingresso, dal quale si può accedere sia ai vani del piano terra, che al piano primo tramite una rampa di scale (foto 3). Proseguendo al piano terra attraverso un corridoio (foto 4) alla sinistra si intercetta un primo vano di m² 54,24 (foto 5), un secondo vano di m² 9,88 (foto 6), un terzo vano di m² 16,73 (foto 7); mentre alla destra attraverso un'ampia apertura senza infisso ci immette nel vano soggiorno/pranzo di m² 22,97 (foto 8 e 9); attraversando il quale si intercetta il vano cucina di m² 13,50 (foto 10); che comunica attraverso una porta direttamente al garage di mq 21,20 (foto 11); quest'ultimo attraverso un'altra porta (foto 12) comunica nuovamente con l'abitazione; attraversandola, alla sinistra v'è il vano bagno di m² 9,34 (foto 13) completo dei servizi igienici e doccia. Salendo, invece, dalla rampa di scale, realizzata in cemento armato, ci si immette in un primo vano con le vistose macchie di umidità prima accennate, di m² 14,50 (foto 14); e alla destra su un secondo vano cucinino di m² 11,05 (foto 15 e 16); fuori v'è l'ampio terrazzo (foto 17 e 18); due balconcini, uno sulla via Cappellini e l'altro sulla Via De Gasperi sporgono a sbalzo dal terrazzo (foto 19 e 20) per complessivi m² 21,50.

Dall'esamina della posizione edilizia dell'immobile, come richiesta presso l'U.T. del Comune di Pachino, risulta la Licenza di Costruzione n°178 del 29.4.1967, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità del 24.10.1967. Ebbene, in base ai riscontri in loco eseguiti con le operazioni peritali, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato difformità sia al piano terra, che al piano primo.



Nel dettaglio, al piano terra in base alla planimetria di progetto, che si allega, il vano bagno è stato realizzato al posto del vano camera di m² 9,34 ampliando il vano soggiorno/pranzo; lieve modifica dei tramezzi ad angolo (martello) del garage tra le due porte di accesso all'abitazione; eliminazione del tramezzo che divide il vano cucina col vano pozzo luce.

Al piano primo il vano casotto di m² 11,50 è stato ampliato a mq.14,90 e realizzato anche il vano cucinino di m² 11,05. Detti ampliamenti, base alle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. non sono sanabili. Di conseguenza, per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente C.T.U ha considerato il ripristino delle opere allo stato assentito.

Il bene di cui alle superiori righe non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Stato di possesso degli immobile

Allo stato attuale, in base alle visure ipo-catatsali di cui alla Relazione Notarile a firma del Notaio Filippo Morello, l'immobile costituente il lotto 1, in Pachino al foglio 14 e p.lla 676 sub 1 e sub 2, risultano nella piena proprietà diomossis.....nato a Noto ilomossis....., c.f.omossis....., giusto atto di compera del 6.8.2002 a rogito del notaio Giovanni Ali.

Formalità, vincoli o oneri

Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri sul cespite del lotto 1. Saranno a carico dell'acquirente gli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia dell'abitazione (ripristino allo stato originario).

Formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

- nessuna domanda giudiziale
- Nessuna cessione di cubatura e/o atto di asservimento urbanistici
- Nessun peso e limitazioni d'uso

Vincoli e oneri giuridici verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

- iscrizioni di ipoteche:

Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data v31 dicembre 2021 ai nn.23271/2389, per un importo di euro 226.000,00 (sorte capitale di euro113.000,00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino soc. coop., con sede in Pachino, codice fiscale 00078210895, controomossis....., nato a Noto il 3.2.1979;

- ipoteca giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 8 marzo 2024 ai nn.4826/462, a favore della Società Agricola Vivaio Ibleo srl, con sede in Scicli, codice fiscale 01668230889, controomossis....., nato a Noto il 6 febbraio 1979;

- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 28 agosto 2024 ai nn.16930/13323, a favore della Società Agricola Vivaio Ibleo srl, con



sede in Scicli, codice fiscale 01668230889, controomossis....., nato a Noto il 6 febbraio 1979 eomossis....., nata a Noto il 14 dicembre 1983.

Regolarità urbanistica o edilizia

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, i titoli edilizi rinvenuti riguardano la Licenza di Costruzione n°178 del 29.4.1967 e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 24.10.1967.

Dal Certificato della Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T. del Comune di Pachino, l'immobile ricade in "Zona B". Nel dettaglio, per il caso di specie, *la densità edilizia massima sarà di mc./mq.5.*

Irregolarità urbanistica

Le difformità riscontrate nell'abitazione rurale, di cui alla p.lla 676 subalterni 1 e 2 del foglio 14, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, con modifiche delle tramezzature non portanti, sanabili; mentre al piano primo l'aumento di volume e di superficie non è sanabile ed occorre il ripristino dei luoghi allo stato assentito. **Il tutto, comporta la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, seguita dalla S.C.A. e dalla Docfa, i cui costi sono a presso stimati e detratti al valore finale della stima, che resteranno così a carico dell'acquirente..**

In sostanza l'allegata planimetria catastale, come depositata all'Agenzia del Territorio, è in linea con lo stato attuale dell'immobile, comprensiva di tutti gli interventi edilizi sopra descritti e in assenza di titolo autorizzativo dal 1967 ad oggi. Si configura così una **doppia non conformità, catastale ed urbanistico-edilizia**, i cui costi per la risoluzione sono infra determinati e detratti dal valore di stima dell'immobile.

Prestazione Energetica

Lo scrivente C.T.U, allega l' A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica).

Valutazione Beni Lotto 1

Per la valutazione dell'u.i. cui alla p.lla 676 sub 1 e 2 subalterni 1 e 2, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa Sintetica basata sulla Comparazione, tenendo nella dovuta considerazione ubicazione (Zona B) e verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari, dal momento che non è stato possibile reperire recenti atti di compravendita di immobili simili nello stesso comprensorio.

Secondo i dati OMI, il prezzo delle abitazioni civili in zona B del comune di Pachino è compreso tra 500 €/m² e 720 €/m² per la compravendita e tra 1,9 €/m² mese e 1,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Lo scrivente ha focalizzato l'indagine di mercato su immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, le cui condizioni manutentive/conservative si presentano discrete e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Quindi è emerso un valore, riferito alla superficie commerciale di immobili di tipo civile in zona B, di €/m² 650,00. Detto valore risulta in linea rispetto alla forbice dei valori riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.



La superficie commerciale, come di seguito determinata, è pari a m²173.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6) ▼

Superficie: **Complessiva** Singoli Vani ⓘ

Metri quadri: 143 ⓘ

Pertinenze Esclusive (3)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza ▼	127,7	<input checked="" type="checkbox"/>
Balcone ▼	21,5	si
Garage ▼	20	<input checked="" type="checkbox"/>

Totale Pertinenze Mq: 169,2

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

173 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	143 Mq	143 Mq
Pertinenze di ornamento:	149,2 Mq	19,92 Mq
Pertinenze di servizio:	20 Mq	10 Mq
Totale pertinenze:	169,2 Mq	29,92 Mq
Totale immobile:	312,2 Mq	173 Mq

Calcola
Nuovo Calcolo

Acquisito un valore unitario pari €/m² 650,00, è stato determinato il probabile valore di mercato in condizioni ordinarie (Vco) della unità immobiliare sopra descritta:

$$Vs6 = m^2 173,00 \times \text{€/m}^2 650,00 = \text{€ } 112.450,00.$$

A questo valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia determinate a corpo:

- Per il ripristino allo stato asservito dei manufatti al piano primo € 3.600,00;
- Per la presentazione della CILA Tardiva € 1.200,00;
- Per la presentazione della SCA (comprensiva di certificazione per impianto idrico ed elettrico) € 3.500,00;



- Per la presentazione della DOCFA (catasto) 600,00.

Ne consegue, quindi, che è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, di cui al lotto 1, corrispondente a:

€ 112.450,00 – € 3.600,00 – € 1.200,00 – € 3.500,00 – 600,00 = **€ 103.550,00**

Riassumendo, il valore complessivo stimato del compendio del lotto 1 è pari ad **€ 103.550,00**

Lotto 2

Il lotto 2 è costituito dai tre appezzamenti di C.da Pipitona di Portopalo di Capo Passero come in premessa identificati, i quali risultano strumentali all'attività agricola svolta dall'esecutato e familiari al seguito, peraltro poco distanti tra loro, formando nell'insieme un capitale fondiario organico e funzionale, comprensivo dell'abitazione rurale.



Gli appezzamenti costituenti il lotto in questione, pianeggianti, molto ravvicinati tra loro, ad un'altitudine di 15,00 metri s.l.m., risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di



Siracusa al Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio di Mappa 41, come riportati nella tabella seguente:

insistono serre e n.2 capannoni prefabbricati, costituisce un primo appezzamento del lotto 2, di forma quadrangolare con coordinate G.P.S. medie: 36° 66' 59.35" N e 15° 09' 31.47" E.

Di lì a breve, 50 metri circa, insiste un secondo appezzamento agricolo, costituito dalle p.lle 67, 93, 238, 1289 e 1412, di forma regolare oblunga, con sviluppo Nord-Sud, parte a serre, parte a seminativo irriguo scapolo (orto da pieno campo), con entrostante un magazzino semi-diruto, e coordinate G.P.S. medie: 36° 66' 38.23" N e 15° 09' 21.37" E.

Altri 50 metri a Est dal secondo, e si raggiunge un terzo appezzamento agricolo investito gran parte a serre, costituito dalle p.lle 227, 920 e 1061, di forma regolare, con coordinate G.P.S. medie: 36° 66' 31.61" N e 15° 09' 21.64" E.

Descrizione abitazione rurale

L'unità immobiliare abitativa, di cui alla p.lla 1175 sub 1 e 2, risulta essere al piano terra, quindi unico livello. L'accesso principale si ha ad Est (foto 1) per il tramite di un grande infisso in alluminio con tre ampie ante.

Varcando detto ingresso ci si immette in un locale disimpegno/ingresso (foto 5) di m² 24,40 circa, con tetto a falda in travi in legno lamellare e copertura in coppo siciliano, l'altezza dell'interpiano varia da un massimo di m 3,00 ad un minimo di m 2,50. Dal suddetto locale è possibile accedere sia al corpo di fabbrica di cui al sub 2 (ex stalla) caratterizzato da un ampio locale di m² 54,20 (foto 6) con altezza dell'interpiano di m 3,50 ed annesso servizio WC di m² 3,30, con identica tipologia di copertura a proposito del locale disimpegno/ingresso, che ad un ulteriore ampio locale di m² 54,50 (foto 7) ove è collocata la cucina con annesso servizio WC di m² 3,90, con tetto a falda in pannello isopan.

Dal suddetto locale, attraverso una porta, ci si immette praticamente nell'originario immobile, ante 67, come riportato nell'allegata planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, con altezza media dell'interpiano pari a m 3,10 e copertura con solaio in latero-cemento gettato in opera. Si articola con l'ampio vano di m² 46,20 (foto 8 e 9) dotato di un servizio WC di m² 5,00 circa (foto 10) e di n.2 aperture con infissi che permettono l'accesso sia ad ulteriori quattro vani rispettivamente di m² 14,60 (foto 11), di m² 9,90 (foto 12), di m² 18,75 (foto 13) e di m² 11,80 (foto 14), che ad una tettoia in isopan di m² 29,80 (foto 15). Da questa tettoia si può accedere sia al terrazzo (foto 16), tramite una rampa di scale (foto 17) che ad un vano di m² 14,40 circa (foto 18).

La struttura del fabbricato è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo e malta cementizia; le pareti perimetrali risultano finite con intonaco a tre mani ultimato con tonachina e tinteggiato con idropittura; i divisori risultano realizzati in laterizio ed altri in cartongesso; la pavimentazione è con piastrelle tradizionali in maiolica; impianti elettrico ed idrico risultano essere della tipologia sotto traccia; gli infissi sono in alluminio con vetro camera ed i serramenti interni in legno tamburato; i servizi WC presentano finiture essenziali e lo stato conservativo/manutentivo dell'immobile risulta essere mediocre.



La superficie coperta del fabbricato è pari a m² 339,15 e differisce da quella planimetrica, di m² 193,50 che includeva una stalla ed un'abitazione rurale Tale differenza di superficie è dovuta ad una serie di ampliamenti e fusioni subiti dall'immobile nel corso degli anni.

Per il suddetto stabile ove ricadono le u.i. oggetto del presente lotto di vendita non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi, come da dichiarazione rilasciata dal competente U.T.C.. di conseguenza, considerata la non sanabilità delle opere effettuate (ampliamento con fusione), la superficie commerciale corrisponde alla superficie planimetrica pari a m² 193,00. Inoltre, non esistendo pubblica fognatura, né pubblico acquedotto, non si hanno notizie in merito a provvedimenti autorizzativi circa lo smaltimento reflui civili nonché l'approvvigionamento d'acqua per uso domestico.

Come da mandato lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla redazione della bozza planimetrica che si allega.

Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Descrizione appezzamenti del lotto

1° APPEZZAMENTO

L'abitazione rurale sopra descritta unitamente alle p.lle 422 e 423 costituisce uno dei tre appezzamenti fondanti il lotto 2 (vedasi estratto di mappa).

Tutte le serre insistenti nel lotto sono destinate alla coltivazione delle diverse varietà di pomodoro tipiche del comprensorio. La maggior parte sono in acciaio e copertura in film plastico, modulari (multiple) a formare più blocchi a seconda della conformazione dell'appezzamento di terreno a disposizione. Ogni modulo ha larghezza di m 8,50, altezza di m 2,5 e sovrastante copertura curvilinea (archetti). Sono dette serre fredde in quanto non sono accoppiate a particolari impianti tecnologici che controllano alcuni parametri come la temperatura e la ventilazione, ma hanno teli antigrandine ed ombreggiamento. Il ciclo colturale prevede appunto la monocoltura del pomodoro, con un solo ciclo l'anno: a settembre vengono trapiantate le plantule (piantine in fitocelle); da dicembre in poi e sino a maggio /giugno si raccoglie; d'estate il terreno viene pacciamato (copertura con film plastico) per essere disinfestato dai parassiti terricoli e poter così ricominciare col nuovo ciclo della stessa coltura, superando i problemi di resistenza del suolo agrario.

La p.lla 423 in parte è investita ad area di servizio sia dell'abitazione rurale, sia della logistica per la serricoltura (foto 19÷21). Sulla stessa insistono due blocchi di serre in acciaio multiple per complessivi m² 4.144 (foto 22).

Sulla p.lla 422 insiste un primo capannone prefabbricato con struttura portante in metallo e copertura ai lati e al tetto in pannello coibentato di m²50 (foto 23); a fianco, un secondo capannone prefabbricato, aperto, con struttura portante in metallo e parziale copertura ai lati in pannello zincato, al tetto con film plastico m²126 (foto 24).

Entrambi i capannoni sono utilizzati come ricovero dei mezzi tecnici utilizzati per la serricoltura. Per loro natura, essendo strutture precarie ed amovibili, non richiedono cubatura, ma semplici atti autorizzativi, oggi sanabili con una semplice C.I.L.A. tardiva. Ed ancora, vi insistono due blocchi di serre in legno per complessivi m² 1.780 (foto 25).



2° APPEZAMENTO

Costituito dalle p.lle 67, 93, 238, 1289 e 1412, al suo interno insistono: sulla p.lla 67 una capannone aperto in struttura portante metallica e copertura curvilinea in film plastico di m²140 (foto 26), adibito a stalla aperta per il ricovero saltuario delle capre allevate allo stato semibrado dall'esecutato; adiacente allo stesso insistono semplici tettoie in lamierino che delimitano box in ferro a stabulazione libera per le capre per m² 100 (foto 27); sulla p.lla 1289 serre in acciaio per m² 2.280 (foto 28); le p.lle 93 e 238 consistono interamente di seminativo irriguo.

La p.lla 1412, categoria catastale C/6 invece è un magazzino semi diruto, che in catasto andrebbe allibrato alla categoria F/2 collabente, senza rendita. Incustodito, l'ammaloramento è tale che lo scrivente ha avuto forti remore prima di entrarvi (foto 29÷32). Infatti, essendo stato realizzato in muratura portante con blocchi di tufo e malta cementizia, e solaio in latero-cemento, il ferro contenuto nelle travette di quest'ultimo è ossidato a punto tale da essere a rischio crollo. Urbanisticamente il fabbricato è regolare, dal momento che l'atto di acquisto del 30.12.2021 rogato dal Notaio Roberta Prado in Pachino recita ... *i lavori di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967, e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli abilitativi*

3° APPEZAMENTO

Il terzo appezzamento del lotto 2 è formato dalle p.lle 227, 920 e 1061. Al suo interno insistono: sulle p.lle 227 e 920 m² 1.440 di multiserre metalliche; sulla p.lla 1061 n.4 multiserre per complessivi m² 6.170, m² 830 di serre in legno e m² 400 di orto irriguo da pieno campo.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio del Genio Civile - Sezione Acquee - di Siracusa, con istanza di accesso agli atti a mezzo pec del 7.07.2025, lo scrivente riceveva comunicazione sempre tramite pec del 10.09.2025 con la quale l'Ufficio comunicava di aver rinvenuto gli estremi di una pratica pozzo ad uso irriguo nella p.lla 237 del foglio di mappa 41, codice pratica 999/P. intestata alla Dittaomossis....., ma che non era possibile visionare il fascicolo, costituito solamente in cartaceo, in quanto andato al macero per infiltrazioni d'acqua nell'archivio. Dalle visure catastali storiche la p.lla 237 risulta soppressa in data 11/10/2013, e la soppressione ha generato le p.lle 1225 e 1226 intestate aomossis..... Quindi non è possibile collegare detta risorsa ai fondi oggetto di pignoramento.

Al contempo, però, grazie alla collaborazione in fase di operazioni peritali dell'esecutato, lo scrivente C.T.U., si è rivolto per le vie brevi al collegaomossis.....con studio in Pachino, consulente delomossis....., il quale gentilmente su w.u. gli ha fatto avere i seguenti provvedimenti dell'Ufficio del Genio Civile - Sezione Acquee - di Siracusa:

- Attingimento n°13775 del 26.2.2019 per il prelievo d'acqua per irrigare Ha 0.63.05 di colture in serra nelle p.lle 422 e 423 del foglio 41dal pozzo ubicato nella p.lla 423.



Effettivamente lo scrivente ha riscontrato il gruppo di comando dell'impianto di sollevamento all'interno di una serra multipla nella p.lla 423 (foto 33);
- Attingimento n°12599 del 35.2017 per il prelievo d'acqua per irrigare Ha 1.40.00 di colture in serra nelle p.lle 67, 1061 e 1289 del foglio 41 dal pozzo ubicato nella p.lla 1289. In loco lo scrivente non è stato in grado di rilevare il pozzo, perché interrato.

Per queste risorse non esistono per gli anni successivi rinnovi degli attingimenti. Quindi i suddetti provvedimenti sono scaduti, da rinnovare, includendo anche le p.lle 227 e 920 dal momento che vi insistono le serre in acciaio, richiedendo anche nuova domanda di concessione nel pozzo della p.lla 1289.

Stato di possesso degli immobili

Allo stato attuale, i base alle visure ipo-catatsali di cui alla Relazione Notarile a firma del Notaio Filippo Morello, gli immobili del lotto 2, tutti in Portopalo al Foglio 41, risultano **parte** nella piena proprietà diomossis.....nato a Noto ilomossis....., c.f.omossis.....:

- In regime di comunione dei beni, ma come beni personali, le p.lle 227-920-1061, Giusto atto di divisione del 19 luglio 2023 a rogito notaio Filippo Morello;
- in regime di separazione dei beni, le p.lle 93-38-1412, giusto atto di compra del 30 dicembre 2021 a rogito del notaio Roberta Prado;
- in regime di separazione dei beni, le p.lle 67-1289, giusto atto di compera del 27 luglio 2016 a rogito del notaio Angelo Lazzara;

e parte per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni conomossis..... nato a Noto il 14.12.1983 c.f.omossis....., aomossis.....nato a Noto ilomossis....., c.f.omossis.....:

- p.lla 422 giusto atto di compera del 26.7.2010 a rogito del notaio Giovanni Ali;
- p.lle 423 - 1175 sub 1 - 1175 su 2, giusto atto di compera del 29.7.2011.

In atto, comunque fino allo svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi, detti immobili risultavano nel possesso dell'esecutato e familiari al seguito.

Formalità, vincoli o oneri

Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri sui cespiti del lotto 2. Saranno a carico dell'acquirente gli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia dell'abitazione (ripristino allo stato originario), dei vari capannoni prefabbricati e dei prelievi acque ad uso irriguo.

Formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

- nessuna domanda giudiziale
- Nessuna cessione di cubatura e/o atto di asservimento urbanistici
- Nessun peso e limitazioni d'uso

Vincoli e oneri giuridici verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

- iscrizioni di ipoteche:



Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 8 marzo 2024 ai nn.4826/462, a favore della Società Agricola [redacted] con sede in Scicli, codice fiscale 01668230889, controomossis....., nato a Noto ilomossis.....;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 28 agosto 2024 ai nn.16930/13323, a favore della Società Agricola Vivato [redacted] con sede in Scicli, codice fiscale 01668230889, controomossis....., nato a Notoomossis..... eomossis....., nata a Noto ilomossis.....

Regolarità urbanistica o edilizia

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, preso atto della totale assenza di titoli edilizi abilitativi e tenuto conto che trattasi di immobili realizzati in data antecedente al 1 Settembre 1967, fa fede la planimetria depositata in catasto.

Dal Certificato della Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero, tutti i cespiti del Lotto 2 ricadono in "Zona E del verde agricolo". In particolare la *distanza minima dai confini è pari a 10 metri*. Ne consegue, che l'abitazione rurale, di cui alla p.lla 1175, entrambe le unità immobiliari subalterni 1 e 2 si presentano difformi per aumento di volume e di superficie calpestabile.

Irregolarità urbanistica

Le difformità riscontrate nell'abitazione rurale, di cui alla p.lla 1175 subalterni 1 e 2, riguardano l'aumento di volume e di superficie con realizzazione di manufatti (vani e verande coperte) poste ad una distanza dal confine inferiore ai m 10,00

Per le su esposte considerazioni, necessita il ripristino allo stato originario per come rappresentato nelle planimetrie catastali originali (ante 67) depositate all'Agenzia del Territorio, ovvero demolizione dei manufatti che aumentano i volumi e le superfici, i cui costi (comprensivi di smaltimento) quantificati a corpo, si attestano pari a € 15.00,00 che saranno detratti al valore finale di stima.

La regolarizzazione dei tre capannoni prefabbricati, insistenti tra le p.lle 67 e 422, può facilmente risolversi con una C.I.L.A. in sanatoria del costo pari ad € 800,00, da detrarre al valore finale di stima.

La regolarizzazione dei provvedimenti di prelievo acqua ad uso irriguo nelle risorse di cui alle p.lle 423 e 1289, considerato che per la seconda, prima di rinnovare l'attingimento, necessita domanda ex-nova o di variazione della concessione, occorrono € 1.700,00, somma anche questa da detrarre al valore finale di stima.

Prestazione Energetica

Nessuno degli immobili appartenenti al lotto 2 rientra nella casistica per cui va prodotta l' A.P.E. (Attestazione di prestazione Energetica). Infatti lo stato originario dell'abitazione, di cui alla p.lla 1175 subalterni 1 e 2 risulta fortemente mutato; il magazzino di cui alla p.lla 1412 è fatiscente, quindi non in esercizio.



Valutazione dei Beni Lotto 2

ABITAZIONE RUALE CON ANNESSO GARAGE

Per la valutazione delle u.i. cui alla p.lla 1175 subalterni 1 e 2, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa Sintetica basata sulla Comparazione, tenendo nella dovuta considerazione ubicazione (Zona Extraurbana agricola) e verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari, dal momento che non è stato possibile reperire recenti atti di compravendita di immobili simili nello stesso comprensorio.

Secondo i dati OMI, il prezzo delle abitazioni di tipo popolare nelle diverse zone agricole del comune di Portopalo di Capo Passero è compreso tra 435 €/m² e 610 €/m² per la compravendita e tra 1,6 €/m² mese e 2,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Sentiti comunque più colleghi che prestano la loro consulenza tecnica specificatamente nella zona, si rileva una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, le cui condizioni manutentive/conservative si presentano mediocri e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Quindi è emerso un valore, riferito alla superficie commerciale di immobili di tipo popolare in zona rurale, di €/m² 550,00. Detto valore risulta in linea rispetto alla forbice dei valori riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Quindi, preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, considerato che la superficie assentita è pari a m² 193,00 a fronte degli attuali m² 339,00; poiché non è possibile regolarizzare le difformità riscontrate, la superficie commerciale oggetto di valutazione è pari a m² 193,00.

Acquisito un valore unitario pari €/m² 550,00, è stato determinato il probabile valore di mercato in condizioni ordinarie (Vco) delle unità immobiliari sopradescritte è pari a:
 $V_{s6} = m^2 193,00 \times €/m^2 550,00 = € 106.150,00$.

Per le su esposte considerazioni è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari sopradescritte dato dal più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie al netto dei costi di demolizione.

$V_{sub 1 e 2} = € 106.150,00 - € 15.000,00 = € 91.150,00$

MAGAZZINO AGRICOLO COLLABENTE

La valutazione di questo manufatto, di cui alla p.lla 1412, è presto fatta, dal momento che il C.T.U. in base al proprio giudizio di convenienza ha riscontrato che per le condizioni strutturali in cui lo stesso versa, i costi di ristrutturazione eguagliano quelli di demolizione e ricostruzione. Di conseguenza l'immobile va stimato applicando come parametro di riferimento la superficie (m²) quale area edificabile idonea a mantenere la potenziale cubatura.

Applicando la metodologia Sintetica basata sulla Comparazione, tenendo nella dovuta considerazione ubicazione (Zona Extraurbana agricola) e verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato, interpellano agenzie locali ed intermediari, inclusi i colleghi che prestano la consulenza tecnica nel comprensorio, viene fuori che in zona il prezzo al m² di



area edificabile per magazzini agricoli della stessa tipologia, oscilla nella forbice tra 130,00 €/m² e 170,00 €/m², il cui valore medio da applicare è pari 150,00 €/m².

Ne consegue che è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopradescritta:

$$V_s = € 150,00 \times m^2 137 = € 20.550,00$$

APPEZZAMENTI AGRICOLI E CAPANNONI PREFABBRICATI

Per la valutazione dei fondi di cui alle p.lle 67-93-227-238-422-433-920-1061-1289, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa Sintetica basata sulla Comparazione, tenendo nella dovuta considerazione ubicazione (Zona Extraurbana agricola) e svolgendo un'indagine di mercato interpellando agenzie locali ed intermediari, inclusi i colleghi che prestano la consulenza tecnica nel comprensorio per bene simili e verificando il valore ottenuto con le quotazioni immobiliari dell'OVA (Osservatorio Valori Agricoli) che sebbene del 2020, risultano tuttora valide per quello che è stato l'andamento del mercato stesso.

Nella zona oggetto di indagine, al seminativo irriguo, che possiamo meglio definire orto irriguo perché strumentale alla coltivazione in serra, essendo il mercato immobiliare dei fondi rustici in discreta ripresa, e considerato che in C.da Pipitona i terreni sono piuttosto pianeggianti, fertili e con franco di coltivazione mediamente profondo, peraltro vocati per la coltivazione del pomodoro in quanto prossimi al mare e quindi col giusto grado di salinità richiesta, oggi possiamo senz'altro dare un valore 45.000, che si traduce in 4,50 €/m². Al seminativo asciutto lo scrivente sceglie di assegnare il valore di 38.000 €/Ha, cioè 3,80 €/m².

Le serre in acciaio e film plastico, con sovrastante telo antigrandine ed ombreggiamento, come quelle rinvenute durante le operazioni peritali, possono definirsi standard nel comprensorio, molto diffuse. Sono di recente realizzazione e in ottimo stato. Attualmente il costo di realizzazione è di 18,00 €/m², ma applicando un aggiustamento per vetustà lo scrivente C.T.U. sceglie di assegnare il valore di 12,00 €/m².

Le serre in legno e film plastico sono strutture che, seppur ancora abbastanza diffuse, rappresentano una soluzione sempre meno adottata. Il costo attuale della realizzazione è di 7,00 €/m², dimezzato per le condizioni di vetustà, quindi si assegna 3,50 €/m².

La tipologia dei capannoni prefabbricati, che non fanno cubatura, come già descritti, ha un costo attuale di realizzazione pari ad 35,00 €/m² per altezze standard, come nella fattispecie; essendo in ottime condizioni, lo scrivente C.T.U. applica una riduzione per vetustà ed assegna il valore di 30,00 €/m².

Infine alle aree di servizio e pertinenza, considerato il contesto extraurbano lo scrivente assegna il valore di 1,20 €/m².

Riassumendo, le suddette particelle, come già ampiamente dettagliato a proposito della descrizione dei beni sopra, sono costituite fundamentalmente da serre in acciaio e film plastico, serre in legno e film plastico, seminativo irriguo (orto irriguo), seminativo asciutto e n.3 capannoni prefabbricati, dei quali due del tipo aperto. Nella tabella appresso



è rappresentata l'incidenza delle suddette colture, manufatti e aree di servizio e pertinenza per singola p.lla:

p.lla	superf. cat. m ²	serre in acciaio m ²	serre in legno m ²	semin. irr. m ²	semin. asciutto	area servizio m ²	capann. pref. m ²
227	1.280	910				370	
920	688	530				158	
1061	8.496	6170	830	400		1.096	
93	8.060				7.880	180	
238	8.352				8.192	160	
67	5.100			4.080		780	240
1289	3.879	2.280				1.599	
422	2.650		1.780			694	176
423	5.579	4.144	/			1.435	

Ragguagliando le superfici delle diverse destinazioni, otteniamo:

- serra in acciaio m ²	14.034
- serra in legno m ²	2.610
- seminativo irriguo	4.480
- seminativo asciutto m ²	16.072
- capannone m ²	416
- area servizio e pertinenza m ²	6.472

Il prezzo degli appezzamenti investiti a **serre in metallo** è dato dalla somma del prezzo al m² come determinato per la serra sommato al prezzo al m² come determinato per il seminativo irriguo (orto irriguo) su cui la stessa insiste, quindi:

$$(m^2 14.034 \times € 12,00) + (m^2 14.034 \times € 4,50) = € 231.561,00$$

Il prezzo degli appezzamenti investiti a **serre in legno** è dato dalla somma del prezzo al m² come determinato per la serra sommato al prezzo al m² come determinato per il seminativo irriguo (orto irriguo) su cui la stessa insiste, quindi:

$$(m^2 2.610 \times € 3,50) + (m^2 2.610 \times € 4,50) = € 20.880,00$$

Il prezzo degli appezzamenti investiti a **seminativo irriguo da pieno campo** (orto irriguo) è il seguente:

$$m^2 4.034 \times € 4,50 = € 18.153,00$$

Il prezzo degli appezzamenti investiti a **seminativo asciutto** è il seguente:

$$m^2 1.6072 \times € 3,80 = € 61.074,00 \text{ (arr.)}$$

Il prezzo degli appezzamenti investiti a **capannoni prefabbricati** è dato dalla somma del prezzo al m² come determinato per il capannone sommato al prezzo al m² come determinato per l'area di pertinenza su cui la stessa insiste, quindi:

$$(m^2 416 \times € 30,00) + (m^2 416 \times € 1,20) = € 13.104,00$$

Il prezzo delle zone investite ad **aree di servizio e pertinenza** è il seguente:

$$m^2 6.472 \times € 1,20 = € 7.766,00 \text{ (arr.)}$$



Totale per appezzamenti agricoli e capannoni prefabbricati:
 $€ 231.561,00 + € 20.880,00 + € 18.153,00 + € 61.074,00 + € 13.104,00 + € 7.766,00 =$
 $€ 352.538,00$

A questo valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica dei capannoni prefabbricati e dei provvedimenti autorizzativi relative alle risorse idriche.

Quindi, ne consegue che è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato per i cespiti di che trattassi pari a:

$€ 352.538,00 - 800,00 - 1.700,00 = € 350.038,00$

Sommando il valore del fabbricato rurale con annesso garage, del magazzino semi-diruto e degli appezzamenti agricoli con capannoni prefabbricati, come sopra determinati, abbiamo:

$€ 91.150,00 + € 20.550,00 + € 350.038,00 = € 461.738,00$

Riassumendo, il valore complessivo stimato del compendio del lotto 2 è pari ad

€ 461.738,00

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.III. per la fiducia accordatagli, lo scrivente rassegna la presente relazione, ritenendo compiutamente assolto l'incarico affidatogli.

Noto li 09/09/2025

Il C.T.U.

ALLEGATI

- Relazione con omissis;
- Verbale operazioni peritali;
- Foto Lotto 1 e foto Lotto 2;
- Visure storico-catastali;
- Estratti di Mappa;
- Planimetrie catastali;
- Atti di provenienza;
- C.D.U. Pachino e Portopalo di C.P.;
- Licenza edilizia ed Agibilità Pachino;
- A.P.E.;
- Bozza Planimetria Portopalo di C.P.;
- Corrispondenza Genio Civie Sez. Acque;
- N.2 Attingimento acque per uso irriguo;
- Tabelle OMI e OVA;

